

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2013-006

深圳世纪星源股份有限公司 2012 年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	世纪星源	股票代码	000005
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	罗晓春	潘金秀	
电话	0755-82208888	0755-82208888	
传真	0755-82207055	0755-82207055	
电子信箱	xiaochun@sfc.com.cn	fountain@sfc.com.cn	

2、主要财务数据和股东变化

(1) 主要财务数据

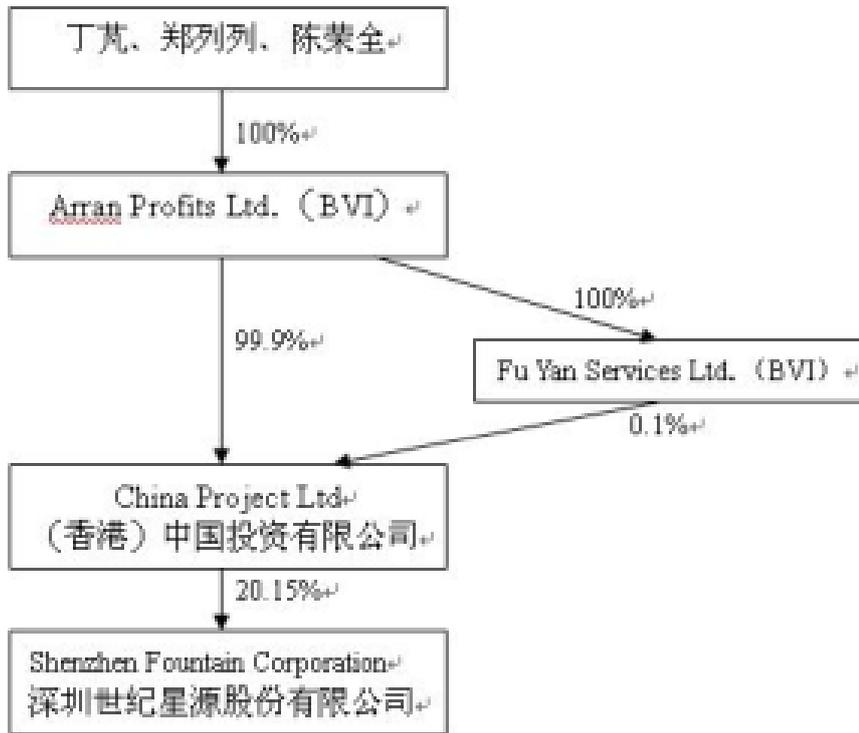
	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入(元)	99,421,227.75	63,534,839.01	56.48%	137,234,232.85
归属于上市公司股东的净利润(元)	22,021,617.89	11,414,651.25	92.92%	-4,426,387.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-9,121,886.48	-66,516,286.63	---	-8,610,487.49
经营活动产生的现金流量净额(元)	179,474,907.37	34,773,367.82	416.13%	6,126,214.55
基本每股收益(元/股)	0.0241	0.0125	92.8%	-0.0048
稀释每股收益(元/股)	0.0241	0.0125	92.8%	-0.0048
加权平均净资产收益率(%)	3.28%	1.68%	1.6%	-0.63%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产(元)	1,319,702,418.01	1,260,586,163.19	4.69%	1,293,608,601.28
归属于上市公司股东的净资产(元)	682,099,361.53	659,936,595.87	3.36%	675,315,022.53

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期股东总数	119,361	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	116,854		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况

					股份状态	数量
中国投资有限公司	境外法人	20.15%	184,240,445		0 质押	184,000,000
深圳市城建开发集团公司	国有法人	3.64%	33,315,341		0 质押	32,715,341
黄薇	境内自然人	2.08%	19,036,197			
洋浦新盈泰石化有限公司	境内非国有法人	1.06%	9,690,090			
孔永坚	境内自然人	0.79%	7,242,322			
陈康泉	境内自然人	0.7%	6,363,294			
陈尚林	境内自然人	0.53%	4,876,579			
深圳市东海岸实业发展有限公司	境内自然人	0.51%	4,629,035			
邹平佳	境内自然人	0.39%	3,579,524			
刘峻	境内自然人	0.32%	2,900,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	未发现上述股东存在关联关系。					

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3、管理层讨论与分析

报告期内，本司实施了与社会责任相结合的公司文化建设，坚持在可持续的绿色低碳发展战略下调整和出售非核心业务，同时在核心业务方向上集中企业资源，致力于培育和发展竞争力。

报告期，本司营业总收入 9,942.12 万元，比上年同期增长 56.48%，净利润 2,202.16 万元，比上年同期增长 92.92%。

报告期业务回顾：

（一）BOT 交通基础设施相关业务

“深圳车港”作为集联检关口和停车场为一体的大型交通基础设施的 BOT 项目将在政府规划并承建的“U”型高架桥通道竣工后大规模投入使用。本司的策略是利用“深圳车港”所占据的特殊战略位置，将其培育为本司 BOT 基础设施服务业务中可贡献稳定收入的项目。报告期内，本司借助项目处于政府规定的运作过渡期以及本司的物管团队必须按政府的要求负责整个建筑本体物业管理业务的特点，以试营业的方式对适应复杂人流、车流的口岸商业模式进行深入探索，在降低口岸设施管理成本的同时，为实现今后“深圳车港”的稳定收入打下了基础。

（二）不动产项目的开发与销售业务

报告期内，住宅房地产业仍然处于限贷限购的政策环境，本司不动产开发和销售业务相应进行的调整、发展回顾如下：

（1）长沙·太阳星城（青竹湖·太阳谷）项目是十一五计划中建设部立项的绿色示范双百工程。该项目座落于长沙青竹湖生态科技业园区内，占地范围约 53 万平方米，已报建的可建面积为 65 万平方米。本司间接持有长沙项目 45% 的权益，根据最初设立的长沙项目管理协议框架，本司不动产开发业务团队作为该项目开发管理人。长沙项目已建成的第一期 ABC 区约 7 万平方米共 387 个单位和 384 个车位（除了已预售的约 39 个单位共 1 万平方米的房产外），本报告期内项目管理人推迟了销售。为降低在限购限贷政策下因推迟销售带来的产品存货和积压的风险，在征得项目股东同意下，项目管理人以包销项目第二期 AB 区内报建的约 5 万平米未来建成住宅产品的形式同独立第三方（湖南高建建设集团有限公司）签订了包销合同：规定该区域内产品的建筑成本由包销方支付，建成产品由其包销。独立第三方根据包销合同一次性支付了可以涵盖该地块前期全部投入成本的定金。此项经营开发模式的调整可以对冲长沙项目第一期 AB 区预售推迟带来的风险。

（2）深圳·南山创意星城的城市综合体项目占地约 4.2 万平方米。本司在上一个报告期内已按城市更新条例将其规划为一个不超过 30 万平方米的大型绿色城市综合体，并已向市政府正式申报了专项规划方案。报告期内，为加快城市更新项目的开发周期，本司以申报的专项规划方案为基础与独立第三方（深圳市优瑞商贸有限公司）就开发南山项目签订了合作协议：双方以合作组建“南油工业区福华厂区”城市更新的项目公司方式来实施该项目开发。本司将在政府确认城市更新实施主体的当年以拆迁补偿的形式取得出让旧厂区内所有旧厂房产权的收益，并以享有项目公司优先股权益来实现该城市更新项目未来的收益。该项目合作经营开发模式的调整，将加快在当前政策环境下本司的城市更新项目取得收益的周期。

（3）深圳·平湖片区旧改项目的前期工作在上一报告期内已展开，报告期内根据实际地块权属情况调整和扩大了平湖城市更新项目的范围，前期工作中已按独立地块范围分别向政府申报了不低于 60 万平米建筑面积的专项规划方案。本司在报告期内继续加大了对平湖片区旧改项目的资源投入。此项投入的调整，可促进本司不动产开发业务发展方向符合未来新城镇建设的十二五规划方向。

（4）报告期内，肇庆·北岭国际村项目已在项目合作方广金集团主导下，对项目公司的原担保方提出了仲裁申请：要求仲裁确认原担保方因其担保义务而不享有原始合作合同中 30% 的项目开发权益。本司认为项目合作方采取仲裁申请的主动行动可以加快前期进程。双方股东在仲裁行动上的配合，预期可加快项目进展且不影响原有的权属权益。

（5）本司仅占珠海·海韵星湾住宅项目 25% 的开发权益。在上一报告期内，占 75% 开发权益的富国银行主导的规划调整、报建的进程继续延期。因此，在本报告期内，本司按照上一报告期的预定计划启动了退出投资的程序，实现了对该项目无风险快速退出的经营运作，取得了合理的投资收益。该项目的退出投资运作可减轻本司在住宅开发业务方向上的风险。

（三）不动产经营管理业务

本报告期内该业务在已整合成型的管理模块下运作：期内上海大名星苑酒店已完成结业、新签约的平湖凤凰星苑装修工程在报告期内进行，部分空间已投入经营。本司不动产经营管理业务的四个管理模块。即“社区环境管理及公用设施服务”、“酒店式公寓业务及绿色物业管理”、“度假酒店与会所经营”、“经营性物业租赁和资产管理”均实现了营业收入的增长。

（四）低碳技术集成和环境处理业务

该项新业务因在报告期内未能按照预期进行签约而没有实质性的进展。

新年度业务展望：

（一）BOT 交通基础设施相关业务

“深圳车港”连接深圳城市交通干线的 U 型高架桥工程完成循环连接后，将带来极大的通行便利，届时所涉人、车流量均将大幅增加。在 2013 年内本司将针对目前口岸周边区域交通的现状和联检单位提出的实际需求，具体落实改善人车通行效率的实质性步骤。争取在履行企业社会责任的同时大幅提高“深圳车港”收益的潜力。预计 2013 年“深圳车港”仍处于过渡期的试营业阶段。突破各类效率瓶颈、探索和完善在口岸复杂的交通条件下的大型停车库设施的管理，开发带来稳定收入的综合商业模式是新年度的业务重点。

（二）不动产项目的开发与销售业务

不动产开发与销售业务在 2013 年的展望如下：

（1）长沙·太阳星城（青竹湖·太阳谷）项目原计划在 2012 年内应完成的预售计划，延期到新年度报告期内完成，管理人还将在新年度落实不低于 10 万平米的新开工建筑面积。

（2）深圳·南山城市综合体的城市更新项目，因已按计划在本报告期内调整为合作开发的模式，本司计划在新年度内加强合作，共同推动完成专项规划方案报批的工作，年内取得开发主体和产品指标的确认，使本司在年内实现旧厂房拆迁的收益，在今后的报告期间内加快落实建设期内的优先收益及城市更新完成后的回迁收益。

（3）在本报告期内，本司已根据深圳·平湖片区旧改项目的具体现状，参照了新颁政策对专项规划方案的要求，进一步修改了前期拆迁补偿地块的范围。在新年度内本司将加快独立地块的前期结算工作，完善开发手续。计划年内落实第一批不低于 10 万平米建筑面积的旧改开发建设权益。

（4）肇庆·北岭国际村项目在本报告期内仍以合作方为主导处理土地的前期手续。在新的报告期内，合作方已承诺通过仲裁办法加快历史问题的处理和解决。双方同时计划在新报告期内形成新的实现收益的方案。

（三）不动产经营管理业务

在新的报告期，本司不动产经营管理的各相关管理模块均计划分别在传统业务方面实现不低于 20% 的业务增长，同时还计划在新商业模式下，相关新业务实现不低于报告期传统业务量 30% 的新增营收。

（四）低碳技术集成和环境处理业务

本司开展的低碳技术集成和环境处理工程的业务是在低碳经济大趋势下开发的提供环境处理技术和环境工程营造的新业务，该业务的拓展取决于实质性的区域工程项目的签约，因此新年度内业务发展具有不确定性。

4、涉及财务报告的相关事项

（1）与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

本年度，本司会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期本公司未发生重大会计差错更正。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本年度，本司合并报表范围未发生变化。

(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

1、中审亚太会计师事务所对公司2012年度财务报告出具了有强调事项段的无保留意见审计报告，董事局对审计意见涉及事项的说明如下：

肇庆项目是本司在向香港港澳国际控股有限公司出售高速公路项目(水官高速)的交易中合法取得的，由于港澳控股是香港联交所上市公司，曾以市场公开募集的资金投资于该项目，因此该项目法律手续比较齐全，而且原港澳控股在合约履行上已尽了全部义务，无履约过错。违约方实为合约甲方的关联方，合约中该项目土地使用的担保人为合约甲方，该单位是肇庆市政府所属的北岭旅游开发区管委会(区管委会同肇庆七星发展公司为一个机构)，即甲方是在该区承担一级土地开发管理的责任单位(现已隶属国资局)。2008年本司与广金国际公司合作，共同开发该项目，项目实际执行情况由于受到规划调整等客观因素的影响，并未完全按照双方签订的框架协议执行，未来与广金控股公司合作开发肇庆项目的事项存在不确定性。本董事局将恪守高度的诚信职责和勤勉义务，在严格遵守信息披露的前提下，为股东争取最大的利益。

2、中审亚太会计师事务所为公司出具了带强调事项段的无保留意见审计报告，公司董事局已对所涉及的事项作了说明，经监事会审查，同意董事局对该事项所作的说明。

深圳世纪星源股份有限公司
董 事 局
二〇一三年四月二十四日